

楼市大观

展望2022年房地产市场之一
发展平稳 信心向上

邵阳日报记者 朱大建

又到岁首。去年上半年,我市房地产开发贷款、销售面积和销售额表现均较活跃。转折出现在年中,“三线四档”房企融资管理规则和银行业金融机构贷款集中度管理等金融调控政策作用逐步显现,特别是个别大房企出现流动性风险的“导火索”,引发下半年市场明显降温,市场行情预期转弱。

房地产业在宏观经济中占有较大的比重,房地产业是我市拉动经济增长的主要力量,备受广大市民关注。由于去年下半年我市部分开发商出现流动性问题,所以,广大市民非常关心2022年我市房地产业“风向”,市场也希望获得明确的政策信号并作出确定性预期。

不久前召开的中央经济工作会议提出,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展,明确了房地产市场当前和今后发展的着力点。去年,我市部分房地产企业债务问题较为突出,房地产销售、投资、土地出让均出现放缓迹象,也出现了房价下跌和购房观望情绪。

今年,随着央行已经在政策面上着手满足居民和房地产企业的正常融资需求,按揭稀缺现象会得到改善,购房者合理需求得到支撑,房地产企业的正常融资需求得到支持,这意味着房地产企业的资金链压力减轻,市场会逐步平稳和均衡,预期转好。

“目前银行房贷额度较此前宽松,放款周期也没有之前那么长了,只要房贷申请手续齐全,3天内即可以发放房贷。”1月6日,建设银行邵阳市敏州路支行负责人表示,市民和房地产企业的正常融资需求得到改善,房企预售资金得到强力监管,进一步保证了开发企业把资金用在工程建设上,确保交楼,这样可以促进市场平稳,信贷不会紧张,对我市房地产市场总体健康发展是一种“有力加持”。

事实上,尽管当前我市个别房地产企业由于自身经营不善出现了较为严重的债务问题,但并不会影响我市中长期房地产市场的正常融资功能,下一步我市房地产市场总体健康发展态势不会改变。目前,我市仍然存在大量刚性住房需求与改善型住房需求,供需关系并没有失衡,相反,因为部分企业出现资金问题,在未来一段时间内住房供给速度会有所放缓,从而房价能稳定小幅上行。

2021年12月30日,我市两会《政府工作报告》指出,我市要充分发挥投资关键作用和消费基础作用,提高投资效益,释放消费潜能,实现需求牵引供给、供给创造需求的良好互动,坚持“房住不炒”,推进保障性住房建设,促进房地产业良性循环和健康发展。

中央信贷政策维稳市场的信号明显,我市房地产整体行业信心也正在逐步恢复,房价稳定,销售看好,促使房地产业朝着平稳健康有序的方向发展,从而稳定了我市房地产市场发展的基本盘。1月3日,隆回县华悦名府项目样板房结合“小米智能家居”系统,打造“住房+智能”概念,样板房开放后,引起了购房者的极大兴趣,来感受智能样板房的人络绎不绝。

新型城市建设拓展投资空间

“十四五”规划纲要明确提出,推进新型城市建设。这是在开启全面建设社会主义现代化国家新征程之际,适应城镇化发展新阶段新形势、完善城镇化战略的重大决策部署。城市是实施扩大内需战略的重要空间载体,推进新型城市建设有利于增强投资增长后劲,为现代化建设打造重要引擎。

推进新型城市建设标定了新时代城镇化发展的战略取向。2020年我国常住人口城镇化率提高到63.89%。从国际经验和城镇化发展规律看,这一时期城市发展面临许多挑战。在我国突出表现为城市建设的整体性、系统性、宜居性、包容性和可持续性不强,城市公共产品和服务供给主体单一、供给总量不足、供给结构失衡、难以满足广大人民群众对美好城市生活的需求。

新型城市建设重在优化城市发展理念,推动城市建设从粗放外延式扩张转向集约内涵式发展、从大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整。推进新型城市建设的关键任务是建设宜居、创新、智慧、绿色、人文、韧性的现代化城市。一是科学配置市政公用设施,逐步提高城镇居民基本公共服务水平,提高城市宜居性。二是加快信息化、数字化、智能化的新型基础设施建设,提高城市智慧化水平。三是

完善城市生态系统,发展智能建造,建设低碳城市。四是保护和延续城市文脉。五是增强城市抵御冲击和应急保障能力。

推进新型城市建设为投资需求拓空间优结构提效率。从国际经验看,在城镇化发展中后期,城镇化对投资需求的带动效应更加显著。研究表明,在城镇化早中期,城镇化率每提升1个百分点,将直接带动人均资本存量增加1.3%;城镇化率在50%至60%阶段,每提升1个百分点带动人均资本存量增加1.7%;城镇化率达到60%之后,在较高收入基础上的城镇化发展对投资需求的带动力度倍升,城镇化率每提升1个百分点,直接带动人均资本存量增加3.5%,带动效应分别为前两个阶段的2.7倍和2.1倍。

从我国现阶段看,城市是扩内需补短板、增投资促消费、建设强大国内市场的主阵地。推进新型城市建设,通过在重点领域实施一系列民生工程和发展工程,将推动投资需求巨大潜力充分释放,充分发挥投资对优化供给结构、提升供给质量、加快构建新发展格局的关键作用。

推进新型城市建设需要创新投融资机制。扩大新型城市建设领域的有效投资,关键在于构建渠道多元、期限匹配、财务可持续的融资机制。



▲2021年12月25日,恒泰珑湖二期新业主回“家”参观小区,办理交房手续。
邵阳日报记者 朱大建
通讯员 戴建新 摄影报道

▲1月5日,双清区魏源·紫云台项目正在加紧建设。
邵阳日报记者 朱大建 摄

递。同时,需要畅通“融资、拿地、销售、贷款、回款”等链条上的各个环节。房企融资及购房者信贷环境的改善,有助于我市房地产业进一步实现良性循环。

实现房地产业良性循环和健康发展,需要企业不断探索新的发展模式,高杠杆、高负债、高周转的发展模式已经难以为继,增量开发逐步向存量改造过渡,这些都决定房地产企业应该顺应转变,探索新的发展模式。同时,缓解新市民、青年人住房困难的保障性租赁住房建设,也将成为我市房地产新发展阶段的重要内容。

近期,有关金融主管部门提出“更好满足购房者合理住房需求”“做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务”等举措,针对房地产行业的政策暖风可谓频吹。

“市场信心正在提振,我市房地产即将迎来春天。”市房地产开发协会会长唐华平表示,未来我市住房需求依然旺盛,如何满足广大市民“对美好生活的向往”?房地产企业应认真思考未来发展之路,从追求规模向更注重品质转变,顺应绿色发展和数字化提升,这将为我市房地产市场高质量发展提供更广阔的空间。

随着中央信贷政策趋向市场维稳,整体行业信心正在逐步恢复,预计今年我市整体房价或将在一季度止跌企稳,下半年或小幅回升。今年我市房价整体稳定,市场健康发展,应该是大概率事件。

进一步拓宽市场化多元化资金来源渠道。“十四五”新型基础设施建设规划明确提出,支持民营和境外资本参与新型基础设施投资运营,这也为新型城市建设吸引各类市场主体参与提供了政策保障。

提高直接融资比重。及时总结房地产投资信托基金试点经验,加快完善制度,形成存量资产和新增投资的良性循环。针对新型基础设施建设具有技术迭代快、无形资产多、需持续引入增量资金的特点,可探索设施使用权订单质押融资等依据未来收益权的金融产品。

建立规范的地方政府举债融资机制。完善债券制度,用制度规范和约束债券举债行为。在防范风险基础上,增加中长期政府债券品种,保障城市建设资金稳定来源。同时,进一步提高公开透明度,增强地方政府债券融资的市场化约束。

培育城市政府稳定的主体财源。统筹整合城市财政、土地、金融等资源,丰富城市政府信用来源。加强城市的综合开发,将经营性项目和公益性项目有机组合,形成项目综合收益平衡机制。深化城市基础设施领域价格机制改革,健全合理的价格形成、调整和补偿机制与项目投资回报机制。
(据新华网)

房地产

主办:邵阳市住房和城乡建设局 邵阳日报社
协办:邵阳市房地产开发协会

邵阳日报讯(记者朱大建 通讯员范志超)针对“房地产开发企业未取得《商品房预售许可证》收取购房款、认筹金、定金、预订款、商品房预售资金监管账户与公示信息不一致、以提供购房优惠为名只签订线下合同”等交易风险,2021年12月31日,市住建局转发由湖南省住建厅印发的《湖南省商品房交易风险提示》,严格要求我市房地产开发企业在1月10日前将其下发粘贴在各房企售楼部醒目位置,同时公布投诉举报电话,接受群众监督。

《湖南省商品房交易风险提示》特别提醒购房者在购买新建商品房时,不要购买未取得《商品房预售许可证》的商品房,谨防造成财产损失。同时提醒购房者,在购买新建商品房时,抵制诱惑,擦亮眼睛,谨慎购房。认真核实房屋待售状态,认真合同约定条款。同时,在缴纳房屋款项时,要将首付款、尾款等全部缴纳至该预售项目的预售资金监管账户。

市住建局相关负责人表示,对于房地产开发企业未取得《商品房预售许可证》收取购房款、认筹金、定金、预订款等款项,房地产开发企业的广告宣传、销售或中介人员的口头承诺与商品房买卖合同内容或商品房实际情况不符、一房多卖等市场乱象,市住建局将联合相关部门进行执法检查,切实维护广大人民群众合法权益,促进我市房地产市场平稳健康发展。

对于房地产开发企业提供的商品房预售资金监管银行和监管账户与商品房预售许可证公示信息不一致、房地产开发企业以一次性付款、团购费、定金抵购房款等名义明显低于市场价格销售商品房、拟购商品房涉及抵押和司法查封等他项权利、一房多卖等市场乱象,市住建局表示,将加强对开发项目的巡查检查,依法依规严肃查处房地产开发企业和中介机构违法违规销售行为,发现一宗,处罚一宗,并向社会公告,切实维护广大人民群众合法权益,促进我市房地产市场平稳健康发展。

购房者注意啦!
省住建厅发布商品房交易风险提示

相关链接

湖南省商品房交易风险提示

- 一、房地产开发企业未取得《商品房预售许可证》收取购房款、认筹金、定金、预订款等款项的就是风险。
- 二、房地产开发企业提供的商品房预售资金监管银行和监管账户与商品房预售许可证公示信息不一致的就是风险。
- 三、房地产开发企业要求购房者将购房款转入非商品房预售款专用账户的就是风险。
- 四、开发企业以提供购房优惠为名只签订线下合同的就是风险。
- 五、房地产开发企业以一次性付款、团购费、定金抵购房款等名义明显低于市场价格销售商品房的就是风险。
- 六、房地产开发企业采取返本销售或变相返本销售、众筹买房、以租代售、物业返租、售后包租或变相售后包租等方式销售商品房的就是风险。
- 七、拟购商品房涉及抵押、司法查封等他项权利的就是风险。
- 八、房地产开发企业的广告宣传、销售或中介人员的口头承诺与商品房买卖合同内容或商品房实际情况不符的就是风险。
- 九、房地产开发企业或中介机构协助购房人提供虚假证明材料骗取购房资格或者规避限售政策的就是风险。
- 十、购房者违规使用经营贷、消费贷等金融产品支付购房款的就是风险。
- 十一、开发企业代收住宅专项维修资金的就是风险。